

Stockholms Hamn AB

Årsbokslut

Räkenskapsår 2025

Februari 2026

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. Above the 'Y' is a yellow chevron shape pointing to the right.

Shape the future
with confidence

Till VD, ledningen, styrelsen och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av koncernen Stockholms Hamn AB.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD, företagsledningen och styrelsen.

Vi välkomnar möjligheten att diskutera denna rapport med er i samband med slutrevisionsmötet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Ansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Catarina Ellström
Granskningsledare
Auktoriserad revisor



■ Agenda

Innehållsförteckning

- 01 Sammanfattning
- 02 Revisionsrisker
- 03 Analys av resultat- och balansräkning
- 04 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor
- 05 Nyheter

01

Sammanfattning



Sammanfattning

Genomfört arbete

Granskning av årsbokslutet

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av koncernens resultat- och balansräkning, styrelsens och VDs förvaltning samt hållbarhetsrapport.

Följande aktiviteter kvarstår:

- ▶ Läsa och granska innehållet i årsredovisningen
- ▶ Läsa och granska hållbarhetsrapporten
- ▶ Läsa och granska redovisning avseende transparansdirektivet
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Avge revisionsberättelse

Slutsats

Preliminär slutsats

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

	Tidplan	Dokumentation	Justeringar	Årsredovisning	Hållbarhetsrapport
Sammanfattande bedömning av årsbokslutet	●	●	●	*	*

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande

* Granskningen är inte avslutad vid tid för denna rapport

02

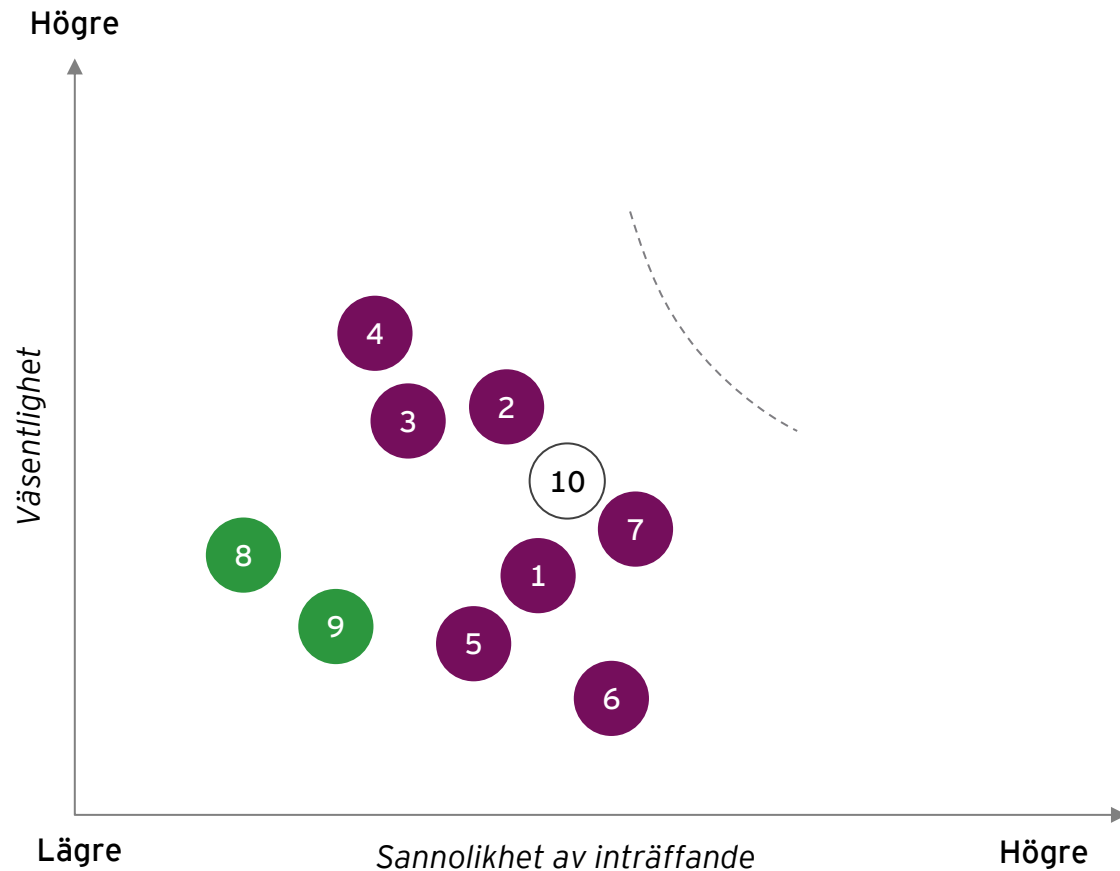
Revisionsrisiker



Revisionsrisker

Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i blå och lila eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet. Vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad sedan vår rapportering i delåret:

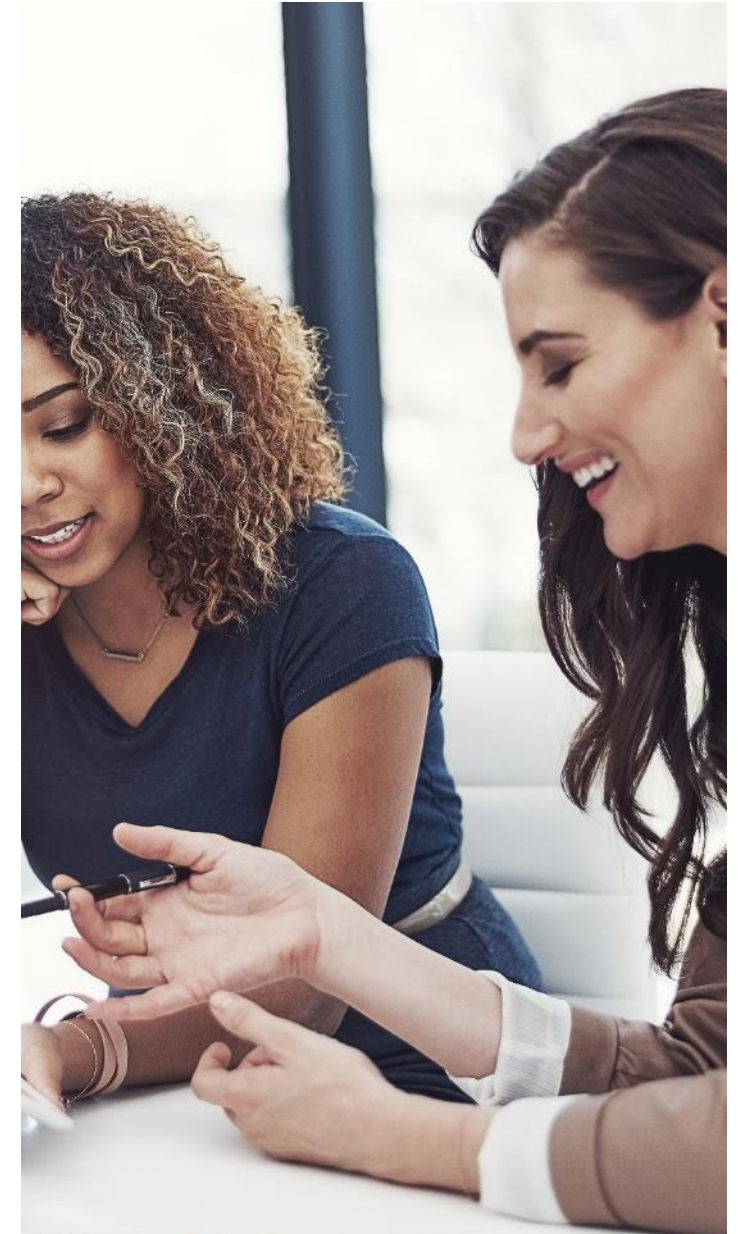


- **Andra väsentliga revisionsområden**
 1. Projektredovisning
 2. Bokslutsprocessen och ekonomisk rapportering
 3. Intäkter
 4. Materiella anläggningstillgångar
 5. Avsättningar
 6. Skatt
 7. Tvister

- **Andra fokusområden i revisionen**
 8. Leverantörsskulder
 9. Personalkostnader

- **Övrigt**
 10. Redovisning av fastighetsförsäljningar*

*Väsentligt område i Stockholms stadshus-koncernen, men har ej vetskap om några väsentliga fastighetsförsäljningar i Stockholms Hamn AB 2025.



03

Analys av resultat- och
balansräkning



Resultaträkning

Tkr	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	Skillnad tkr	Skillnad %	Kommentarer
Intäkter	833 594	753 483	80 111	11%	Nettomöjningen har ökat med 11% vilket bland annat beror på erhållen ersättning för saneringskostnader vid Loudden. Vidare har hyresintäkterna ökat till följd av att en större hyresgäst i Magasin 3 har flyttade in under föregående år vilket nu får effekt i hela perioden. Hamntäkterna har ökat något sedan föregående år.
Övriga rörelseintäkter	125	1 380	-1 255	-91%	
Övriga externa kostnader	-385 538	-391 312	5 774	-1%	Övriga externa kostnaderna uppgår till 385,5 MSEK och har minskat med 5,8 MSEK, -1%, jämfört med föregående år. De kostnadsposter som huvudsakligen har minskat är konsultarvoden. Det beror på att flera projekt Stockholms Hamn drivit under tidigare år ej har motsvarighet under 2025.
Personalkostnader	-147 331	-149 282	1 951	-1%	Personalkostnader uppgår till 147 MSEK och har minskat med ca 1% mot föregående år. Minskningen beror främst på att antalet anställda är något lägre än föregående år då Stockholms Hamn inte ersatt vissa personer som har slutat.
Av- och nedskrivningar	-685 887	-226 606	-459 281	203%	Av- och nedskrivningarna uppgår till 686 MSEK vilket är en ökning med 459 MSEK jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på en nedskrivning om 440 MSEK i Stockholm Norvik Hamn samt att det finns komponenter i fastigheten Värtaterminalen som behöver bytas ut. För dessa komponenter har avskrivningstakten ökats från slutet av 2024 för att de ska vara helt avskrivna när de nya aktiveras efter 2026.
Rörelseresultat	-385 037	-12 337	-372 700	3 021%	
Resultat från finansiella poster	-109 222	-118 024	8 802	-7%	Räntenettot uppgår till minus 109 MSEK och kostnaderna har minskat med 8,8 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på att Stockholms Hamn har en minskad skuld på koncernkontot i och med att bolaget erhållit ett aktieägartillskott om 1 miljard kronor.
Årets resultat innan skatt och bokslutsdispositioner	-494 259	-130 361	-363 898	279%	

Balansräkning

Tkr	2025-12-31	2024-12-31	Förändring tkr	Förändring %	Kommentarer
Materiella anläggningstillgångar	5 348 156	5 729 591	-381 435	-7%	Materiella anläggningstillgångar har minskat 381 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen beror på upparbetning i pågående projekt om ca 304 MSEK, avskrivningar om 246 MSEK och en nedskrivning om 440 MSEK i Stockholm Norvik Hamn.
Finansiella anläggningstillgångar	256 661	189 183	67 478	36%	Posten har ökat med 67 MSEK jämfört med föregående år vilket dels beror på ökad uppskjuten skattefordran om 97 MSEK till följd av ökad temporär skillnad i fastigheterna samt det negativa resultatet. Vidare har långfristiga fordringar minskat då en tidigare redovisad fordran avseende ersättning för sanering av Loudden lösts upp i samband med regleringen under året.
Omsättningstillgångar	208 126	321 605	-113 479	-35%	Omsättningstillgångarna uppgår till 208 MSEK och har minskat med 113 SEK jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på en lägre fordran avseende koncernbidrag än föregående år.
Summa tillgångar	5 812 943	6 240 379	-427 436	-7%	
Eget kapital	2 383 558	1 734 919	648 639	37%	Eget kapital har ökat med 648 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen beror på ett erhållet aktieägartillskott om 1 000 MSEK och årets negativa resultat.
Avsättningar	39 036	33 020	6 016	18%	
Långfristiga skulder	1 425	2 025	-600	-30%	
Kortfristiga skulder	3 388 924	4 470 415	-1 081 491	-24%	Kortfristiga skulder uppgår till 3 389 MSEK och utgörs huvudsakligen av skulden på koncernkontot. Posten har minskat med 1 081 MSEK och beror främst på ett erhållet aktieägartillskott om 1 000 MSEK vilket minskat upplåning.
Summa skulder och eget kapital	5 812 943	6 240 379	-427 436	-7%	

Identifierade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Korrigerade avvikelser*	0
Faktiska, ej korrigerade avvikelser	0
Bedömda ej korrigerade avvikelser	0
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	0
<i>Skatteeffekt</i>	0
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	0

*Vi har i samband med granskningen noterat en klassificeringavvikelse om 32 MSEK kopplat till klassificeringen i balansräkningen av en erhållen ersättning. Bolaget har i slutliga rapporter korrigerat avvikelserna.

04

Väsentliga redovisnings-
och revisionsfrågor



Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Omvärldsfaktorer - Konjunktur och kriget i Ukraina	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms Hamns verksamhet har de senaste åren påverkats och fortsätter att påverkas av konjunkturen och omvärldsläget. Det är framför allt godsvolymererna som är lägre än historiskt i och med inbromsningen i handeln och byggbranschen, men har ökat något jämfört med 2024. ▶ Kryssningssegmentet har senaste åren påverkats negativt av kriget i Ukraina. Östersjön har blivit ett mindre attraktivt resmål till följd av den geografiska närheten till kriget samt att Sankt Petersburg inte längre trafikeras. ▶ Stockholms Hamns intäkter från hyror och arrenden har inte påverkats väsentligt av nämnda omvärldsfaktorer. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms Hamnar ser dock en positiv utveckling på kryssningssegmentet. Antalet kryssningsanlöp har ökat jmf med 2024, från 120 till 136, och bokningarna för 2027 uppgår till hela 220 kryssningsanlöp.
Värdering av Stockholm Norvik Hamn	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholm Norvik Hamn aktiverades under år 2020. Tillgångens bokförda värde uppgick till 3,8 miljarder kronor. Bolagets bedömning är att tillgången avser sådan tillgång som används i verksamhet som omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen vilket innebär särskilda värderingsregler enligt K3, där nedskrivning inte per automatik behöver ske om verkligt värde understiger bokfört värde. ▶ Stockholms Hamn uppdaterar årligen en nuvärdeskalkyl för att följa lönsamhetsutvecklingen och värderingen av Stockholm Norvik Hamn. Kalkylen innehåller ett antal parametrar och antaganden om framtida intäkter och kassaflöden. Dessa prognoser har de senaste åren påverkats av ett flertal omvärldsfaktorer såsom Covid-19-pandemin, kriget i Ukraina, ökade kostnadsläget och konjunkturen. ▶ I prognosen görs försiktiga antaganden om framtida intäkter, då endast befintliga affärer och försiktiga antaganden om tillkommande affärer tas med. Hamnen bedömer dock att de har betydligt större kapacitet att öka intäkterna och EUs strategier om att flytta transporter från väg till järnväg och sjötransport bör rimligen gynna sjötransport. ▶ Utifrån den analys som gjordes av Stockholms Hamns ledning, i samråd med Stockholms stadshus ledning, i årsbokslutet 2022 redovisades en nedskrivning om en miljard kronor. Stockholms Hamn erhöll i samband med nedskrivningen ett aktieägartillskott om en miljard kronor. ▶ I årsbokslutet 2025 har Stockholms Hamn uppdaterat kalkylen och baserat på den analysen redovisat en nedskrivning om 440 MSEK. Nedskrivningen är delvis en följd av en tilläggsaktivering som gjorts under året efter den avslutade tvisten om arbetena på hamnplan (se sidan 15). Tilläggsaktiveringen ökade det redovisade värdet av Stockholm Norvik Hamn och ledde då till en större skillnad mellan det redovisade värdet och värderingen i kalkylen. ▶ Stockholms Hamn bör fortsätta att löpande uppdatera modellen och följa upp lönsamhetsutvecklingen för Stockholm Norvik Hamn. Vi accepterar bolagets bedömning av värdet av Stockholm Norvik Hamn i årsbokslutet 2025. 	

Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Värdering fastighetsbeståndet	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms Hamn utför årligen inför årsbokslutet en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Beräkningen visar att det finns ett antal fastigheter där bokfört värde överstiger det marknadsmässiga. Detta till följd av att vissa fastigheter ej kan åsättas ett marknadsvärde på grund av dess karaktär, men är av vikt för hamnens funktionalitet. Enligt värderingen uppgår Stockholms Hamnkongcernens fastighetsbestånds totala marknadsvärde till 2 803 MSEK jämfört med 1 071 MSEK i bokfört värde. Bolagets bedömning är att inget nedskrivningsbehov föreligger. Vår bedömning är att bokfört värde kan accepteras i revisionen. 	
Avveckling Loudden	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Under 2021 tecknade Stockholms Hamn avtal med Stockholms stad avseende Loudden och containerytorna och avtalet innefattade bland annat hanteringen av avveckling, sanering, rivning av järnvägsspår samt överlämnade av byggnader. Stockholms Hamn redovisade kostnader i 2021 i enlighet med denna överenskommelse. ▶ Under 2025 har förhandlingarna gällande ersättning för sanering från de företag som varit verksamma på Loudden avslutats och slutlig reglering har genomförts. 	
Skattemässiga underskott	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms Hamn redovisar en uppskjuten skattefordran om 255 MSEK varav 103 MSEK avser skattemässigt underskott. Stockholms Hamn motiverar den uppskjutna skattefordran med att verksamheten och resultatutfallet senaste åren påverkats av vissa negativa faktorer såsom kriget i Ukraina, kostnadsläget, samt att Norvik fortfarande är i uppstartsfas. Vidare finns möjlighet att underskotten skulle kunna nyttjas genom koncernbidrag från moderbolaget Stockholms stadshus. ▶ Vi rekommenderar Stockholms Hamn att kontinuerligt utvärdera värderingen av den uppskjutna skattefordran baserat på hur underskotten väntas kunna nyttjas framgent. 	

Redovisnings- och revisionsfrågor

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none"> ▶ I Norvikprojektet förekom sedan flera år förhandling med en underentreprenör som kommit med krav om ytterligare ersättning till följd av omständigheter i projektet som de anser inneburit merkostnader. De totala kraven uppgick till ca 290 MSEK. ▶ Medling mellan parterna pågick under hösten 2025 och resulterade i en överenskommelse där Stockholms Hamn betalade ett överenskommet belopp till motparten. Beloppet har redovisats i tillgången Stockholm Norvik Hamn. ▶ Vidare driver Stockholms Hamn ett ärende i tingsrätten avseende utebliven ersättning från Sjöfartsverket avseende åren 2022 och 2023. Den uteblivna ersättningen uppgår till ca 4 MSEK per år som Stockholms Hamn enligt avtal anser sig ha rätt till, och Stockholms Hamn har redovisat detta som en fordran. ▶ Stockholms Hamn har i sin tur mottagit stämningsansökan från Sjöfartsverket avseende återkrav gällande ersättningen för perioden 2012-2022. Kravet uppgår till ca 40 MSEK. Hamnens bedömning är att kravet är ogrundat varför ingen reservering skett. Tingsrätten har gått in med frågor till EU-domstolen och svar från EU-domstolen erhöles i november 2025. Stockholms Hamn har baserat på detta yrkat att tingsrätten kallar till sammanträde inför muntlig förberedelse. Den 5 februari 2026 träffades Stockholms Hamn AB och Sjöfartsverkets ombud i Tingsrätten för förberedelse inför muntligt sammanträde. ▶ I det första målet har Stockholms Hamn under 2024 fått bifall i sitt yrkande om ersättning om ca 8 MSEK. Sjöfartsverket har överklagat domen och prövningstillstånd har beviljats. Hovrätten beslutade den 26 september 2024 att målet vilandeförklaras tills dess att EU-domstolen meddelat förhandsavgörande i det andra målet vilket nu skett. Stockholms Hamn har därför begärt att målet sätts ut till huvudförhandling. 	
Värtaterminalen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stockholms Hamn identifierade under 2024 flertalet fel och skador på tak och fasad på Värtaterminalen. Styrelsen fattade i februari 2025 ett genomförandebeslut om att åtgärda felen. Entreprenadrättsligt utreds om omfattning av, karaktären på och orsaken till felen är av sådan art att krav kan ställas på entreprenören. ▶ Arbetet med att åtgärda felen har påbörjats i 2025 och väntas vara färdigställt i början av 2027. Avskrivningstakten för berörda komponenter ökades i 2024 för att komponenterna ska vara fullt avskrivna till renoveringen är klar och de nya komponenterna kan aktiveras. Detta har inneburit en ökning av den årliga avskrivningskostnaden om cirka 17 MSEK. 	

05

Nyheter



Nyheter och aktuell regelutveckling

Ändringar i årsredovisningslagen

Ändring i årsredovisningslagen med tillämpning för räkenskapsår som inleds efter 30 juni 2024 (räkenskapsåret 2025).

I årsredovisningens sista sida ska datum anges då styrelsen har tagit ett beslut om den, utöver ledamöternas digitala underskrift.

Övriga uppdateringar:

- Hållbarhetsrapportering (kap 6, 7, 8)
- Uppställning eget kapital (bilaga 1)
- Presentation av förändring av eget kapital (6:2)
- Datering av årsredovisningen (2:7)
- Fond för verkligt värde i juridisk person (4:14d)
- Uppllysning om förändring i fördelning av kvinnor och män bland styrelseledamöter (5:38)
- Information om immateriella nyckelresurser (6.1b)
- Mångfaldhetspolicy (6:6)

Utveckling på redovisningsområdet

Bokföringsnämnden har under juni 2025 publicerat ändringar i K-regelverken, med tillämpning från och med räkenskapsår 2026. Det är få förändringar och kommer sannolikt inte påverka er.

Uppdateringar K2

- Fler företag som inte längre får tillämpa regelverket.
- Höjt belopp avseende utgifter som ej behöver periodiseras till 7 TSEK.
- Förtydligande kring hur händelser efter balansdagen ska beaktas inom de finansiella rapporterna.
- Rättelse av fel får hanteras genom omräkning av ingående balans.
- Tidpunkt för redovisning av aktieägartillskott behöver utfästelse ha lämnats på balansdagen för att redovisning ska få ske.

Uppdateringar K3

- Tilläggsköpeskilling vid rörelseförvärv där justering görs till följd av händelser efter förvärvstidpunkten ska detta redovisas inom koncernresultaträkningen.
- Jämförelsetal behöver ej lämnas i not om disposition av vinst eller förlust.



EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

All in to shape the future with confidence.

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på ey.com/privacy. Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning.

För mer information om vår organisation, besök gärna ey.com/se

© 2026 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

